

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi dell'allegato al DPCM 12/12/2005 pubblicato sulla G.U. del 31/01/2006 n° 25 S.O.

Il sottoscritto Dott. Arch. Garfagnini Donella, nata a Pomarance (PI) il 14/06/59 iscritta all'Albo Professionale degli Architetti di Livorno al n°189, CF. GRFDLL59H54G804U con studio in Piombino, Via Fucini, 31, tel. 0565220286 in riferimento alla richiesta di autorizzazione paesaggistica presentata da Pappasole Spa, residente a Piombino in Via di Carbonifera, 14.

In relazione al Piano di Lottizzazione inerente la ricollocazione di 50 piazzole da eseguirsi nel: Campeggio – Villaggio Pappasole, Via di Carbonifera, 14 Piombino (LI).

RELAZIONE QUANTO SEGUE

A) STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO.

1) Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento:

Gli interventi di seguito proposti si attuano all'interno del Campeggio Pappasole.

Il campeggio si estende su alcune aree pianeggianti ubicate tra il resede della linea ferroviaria FF.SS. Pisa - Roma e la strada vicinale Carbonifera - Torre Mozza, per una larghezza di circa 400 m ed una profondità di circa 450 m.

Tali aree risultano censite al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Piombino ai mappali 32, 72 e 294 del Foglio 55, per un'estensione catastale complessiva di mq. 190.970, individuati dal vigente R.U. con destinazione D10 (campeggio/villaggio turistico).

L'area confina a nord con la ferrovia tirrenica, ad est ed ovest con aree a destinazione agricola ed a sud con la sopracitata Via di Carbonifera.

Il complesso dista dal mare circa trecento metri e gli ospiti del complesso possono usufruire di un tratto privato di spiaggia attrezzata.

Il campeggio è stato realizzato nel 1985 e rappresenta una realtà turistico ricettiva ben strutturata e consolidata ed ha un'apertura stagionale che va da aprile a metà ottobre.

Gli immobili sono stati autorizzati a seguito della presentazione di un primo Piano Particolareggiato il cui iter autorizzativo si è concluso con la stipula dell'apposita convenzione ex art.28 L.1150/42 tra la Società Pappasole e l'Amm.ne Comunale di Piombino, con atto Notaio Mauro Cristiani in data 28 agosto 1985 (rep. n° 21387/7475).

Nel 1994, il 29 dicembre con il n° 277 veniva adottata dal Comune di Piombino una Variante generale al piano di lottizzazione, l'approvazione è stata rilasciata in data 28/06/97 n° 98.

Nel 2002, il 31 luglio 2002 veniva approvato un nuovo piano di lottizzazione, approvato in data 05 settembre 2002 n°85.

IL 29 novembre con il n° 141 veniva adottata dal Comune di Piombino una variante al piano di lottizzazione, l'approvazione è stata rilasciata in data 22/12/2003 n° 137.

Le opere realizzate sono state autorizzate con Concessioni e D.I.A. successive alla approvazione dei Piani Particolareggiati e sono conformi ai regolamenti ed alle leggi vigenti, gli immobili presenti sono dotati di impianti elettrici, idraulici, gas, climatizzazione, telefonici; a norma e l'intero sistema fognario è allacciato alla fognatura comunale.

Il complesso offre varie tipologie di sistemazione turistica, all'interno dell'area, infatti, sono disponibili:

- 132 bungalow da 4 posti letto;
- 8 bungalow da 2 posti letto;
- Piazzole con 49 maxicaravan;
- 344 piazzole per tende e roulotte dotate di servizi igienici privati e angolo cottura;
- 63 piazzole libere.
- *nello stato previgente del PRG era prevista un'area per Sosta camper formata da 50 piazzole, la cui ricollocazione all'interno del campeggio è oggetto del Piano di lottizzazione a cui è allegata la presente.*

Per un totale di 2568 ospiti.

L'intero complesso, inoltre, mette disposizione degli ospiti quattro blocchi di servizi igienici comuni divisi per sesso, dotati di servizi igienici, di docce, di lavapiedi, di lavelli e di nursery.

Nel complesso turistico sono presenti: due piscine, campi da tennis, aree attrezzate per lo svago e la sosta, un ristorante, un market, una pescheria, un ambulatorio e una farmacia.

Il complesso è dotato di parcheggi interni a disposizione degli ospiti e di un'area riservata al rimessaggio. Il complesso immobiliare è stato realizzato in muratura ordinaria e strutture portanti in C.a., le coperture sono in cotto, gli infissi sono in alluminio di colore verde scuro e le tettoie sono in legno ornate da rampicanti, le aree verdi sono costituite da prati e da piante di alto fusto in parte autoctone quali pini, lecci e da palme ed oleandri, gli arredi ed in genere le attrezzature interne ed esterne sono di pregevole fattura, in ottimo stato di conservazione e in piena efficienza funzionale. Le piazzole esistenti sono state realizzate con un fondo di terra naturale con un leggero strato superficiale di ghiaia, al fine di permettere una migliore permeabilità del suolo stesso in caso di pioggia. Le piazzole sono delimitate da siepi di alloro e oleandri ed essenze di alto fusto e l'ombreggiatura delle piazzole è assicurata da teli verdi ombreggianti sorretti da una struttura portante in metallo.

Per maggiore conoscenza si veda la documentazione fotografica allegata.

2) Livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento.

L'intervento interessa aree facenti parte dei Beni di cui alla Parte III – art. 136 del D.Lgs. 42/04
Aree individuate per mezzo di decreto ministeriale:

- Zona sita nel territorio del comune di Piombino compresa tra la località "Torre del Sale" ed il confine col comune di Follonica (D.M. 20/09/1962 - G.U. n. 250 del 5/10/1962.

- Eventuale presenza di beni culturali tutelati ai sensi della parte II del codice dei beni culturali e del paesaggio:

NESSUNO

3) Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

Vedasi la Documentazione Fotografica allegata

B)CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO.

Relazione di progetto a fini paesaggistici:

Il presente Piano di Lottizzazione si attua sulla base della L.R.23 Marzo 2000 n° 42, Regolamento di Attuazione D.P.G.R. n°18/R del 23 Aprile 2001 e successive modifiche e sulle Norme Tecniche del R.U. vigente per quanto prescritto alla Scheda PV18.

Il Piano propone, come previsto dalle norme riportate nella scheda PV18, all'interno del Campeggio Pappasole, la trasformazione e la dislocazione delle piazzole (previste e mai realizzate) per la sosta camper – 50 piazzole per 200 posti letto - in 50 piazzole per 200 posti letto per il campeggio. Tale variazione mantiene immutata la capacità recettiva complessiva del campeggio pari a 2568 posti letto.

Tale modifica implica esclusivamente una diversa ubicazione delle piazzole sopra descritte rispetto al vecchio piano di lottizzazione del campeggio ormai scaduto.

L'intervento verrà attuato collocando le piazzole previste su due aree distinte poste all'interno del campeggio. Entrambi le aree individuate sono collocate in prossimità di un blocco di servizi igienici comuni e di altre piazzole così da conseguire una maggiore qualità nei servizi offerti nell'ambito dell'intero insediamento turistico.

Le aree lasciate libere dalla previsione di "Sosta camper" saranno mantenute con destinazione a parcheggio di servizio alla struttura per permettere agli utenti del campeggio, nei giorni di grande affluenza, di parcheggiare i loro mezzi, in attesa di fare il check-in per entrare nel campeggio, senza ingombrare la strada pubblica ed evitare così file ed ingorghi lungo la strada stessa.

Il parcheggio è stato precedentemente autorizzato.

Piazzole

Le piazzole saranno dislocate in continuità con aree già adibite a piazzola, in modo particolare 34 piazzole verranno poste in prossimità del servizio comune denominato D, a completamento di un gruppo di piazzole esistenti, mentre le rimanenti 16 piazzole andranno a completare un'area posta nelle vicinanze del blocco servizi A.

Le piazzole saranno realizzate in modo analogo a quelle esistenti:

il piano delle piazzole sarà realizzato, senza modificare il piano di campagna, con un fondo di terra naturale con un leggero strato superficiale di ghiaia, al fine di permettere una migliore permeabilità del suolo stesso in caso di pioggia. Le piazzole saranno delimitate da siepi di alloro e oleandri ed essenze di alto fusto. L'ombreggiatura delle piazzole sarà assicurata mediante teli ombreggianti sorretti da una struttura portante in metallo, così come presente in tutte le piazzole esistenti del campeggio.

Parcheggio

Nel parcheggio viene previsto un intervento di piantumazione di essenze di alto fusto, analoghe a quelle esistenti.

Considerazioni finali

L'intervento si attua rispettando le quote originarie dei terreni e prevede sia mantenimento che l'integrazione della vegetazione esistente e ripropone l'uso degli stessi materiali utilizzati nelle piazzole esistenti, dei colori e degli elementi di finitura già presenti nell'area.

Le aree residue saranno sistemate, in analogia a quelle esistenti, a prato e piantumate ove previsto con essenze autoctone di alto fusto.

.....

C) STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO.

1) Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto mediante foto modellazione realistica.

Vedasi le foto delle piazzole esistenti, l'intervento, infatti, prevede per le piazzole di nuovo impianto la stessa tipologia delle piazzole esistenti.

2) Previsioni degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico:

Le opere previste vanno ad integrare le piazzole già presenti nell'area e per le loro caratteristiche formali non alterano né il piano di campagna né lo stato dei luoghi che si presenta già altamente antropizzato. La realizzazione degli interventi previsti, peraltro di modestissima entità, tiene conto delle essenze esistenti tutelando e proteggendo ed inoltre il progetto prevede la messa a dimora di prati e di nuove piante d'alto fusto.

3a) Opere di mitigazione (sia visive che ambientali previste):

L' intervento è finalizzato a mantenere la qualità paesaggistica complessiva dei luoghi.

Il Campeggio si presenta nel suo insieme come un'isola verde posta all'interno di un paesaggio agricolo formato da campi coltivati a grano per cui gli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi sono ininfluenti, principalmente perché gli interventi previsti sono posti senza soluzione di continuità in aree già adibite a piazzola e già urbanizzate, poste all'interno del campeggio stesso e che quindi risultano impercettibili dall'esterno in quanto il campeggio è interamente circondato da una recinzione in muratura alta 2 metri ad esclusione del parcheggio esterno all'area del campeggio vero e proprio che presenta una recinzione in metallo e siepi e dove era prevista inizialmente l'area da adibire a sosta camper, per il quale è prevista un'ulteriore piantumazione di essenze d'alto fusto autoctone.

Con la diversa collocazione delle piazzole si ottiene una soluzione meno "impattante" sul territorio circostante in quanto il parcheggio sarà occupato solo pochi giorni all'anno e a differenza di un'area attrezzata per la sosta dei camper che, essendo posta lungo la strada pubblica, avrebbe creato sicuramente una barriera visiva, non crea ostacoli di veduta sul territorio circostante.

A seguito di quanto sopra descritto si ritiene che il Piano sia sostenibile e vista la scarsa entità dello stesso non necessita di misure di mitigazione.

Inoltre rispetto all'esistente non ci sarà

- Modificazioni della morfologia del terreno.
- Modificazioni della compagine vegetale
- Modificazioni dello skyline naturale o antropico
- Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico
- Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico;
- Modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi,

3 b) Effetti negativi che non possono essere evitati o mitigati:

NESSUNO

3 c) Misure eventuali di compensazione:

NESSUNO

ALLEGATI :

1)ELABORATI PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO:

- Tav. 1, “Inquadramento urbanistico” - estratto RU;
- Tav. 1.a “Carta dei vincoli”;
- Tav. 2, “Planimetria generale” - stato previgente (scala 1/2000);
- Tav. 3, “Planimetria generale” - stato attuale (scala 1/2000);
Catasto

2)ELABORATI DI PROGETTO:

- Tav. 4, “Planimetria generale” - stato variato (scala 1/2000);
- Tav. 5, “Documentazione fotografica”;
- Tav. 5.1, “Documentazione fotografica”;
- Tav. 6, “Stato Variato” - individuazione degli interventi piazzole (scala 1/500);
- Tav. 6.1, “Stato Variato” - individuazione degli interventi piazzole (scala 1/500);
- Tav. 6.2, “Stato Variato” - individuazione degli interventi parcheggio (scala 1/500);
- Tav. 7, “Aree e tabelle - Stato Attuale” - aree a verde (scala 1/2000);
- Tav. 7.1, “Aree e tabelle - Stato Variato” - aree a verde (scala 1/2000);

- Relazione descrittiva;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione paesaggistica;
- Relazione Idrologica – Idraulica;
- Relazione Geologica – Tecnica.

Piombino, addì 15 dicembre 2016

Il Tecnico
(dott. Arch. Donella Garfagnini)

Il proprietario
(Pappasole Spa)